

Władysław Bojarski

Unifikacja praw dzierżaw wieczystych w prawie rzymskim

Prawo Kanoniczne : kwartalnik prawnohistoryczny 37/3-4, 117-131

1994

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

WŁADYSŁAW BOJARSKI

UNIFIKACJA PRAW DZIERŻAW WIECZYSTYCH W PRAWIE RZYMSKIM

Wprowadzenie

Na początku warto przypomnieć, że prawo rzymskie nie zna terminu „dzierżawa”. To, co obecnie określamy wyrazem dzierżawa, w prawie rzymskim występuje pod nazwą *locatio conductio rei (immobilis)*, co znaczy: najmu rzeczy (nieruchomej), czyli po prostu najmu nieruchomości. Taki zaś najem określamy obecnie terminem dzierżawa. Stąd romaniści polscy stosują go również w odniesieniu do instytucji w prawie rzymskim.

Najem – *locatio conductio*, jak wiadomo, należy do zobowiązań, a konkretnie do kontraktów konsensualnych. Najemca miał zapewnioną ochronę procesową osobista w postaci *actio conducti*. Z chwilą uzyskania przez najemcę ochrony procesowej rzeczowej – *actio in rem*, najem rzeczy nieruchomości, czyli dzierżawa, stawał się prawem rzeczowym. Jeśli dzierżawca płacił regularnie czynsz, prawo dzierżawy było co do czasu trwania nieograniczone, zbywalne, dziedziczne, wieczyste.

Prawo rzymskie zna wiele odmian prawa dzierżawy wieczystej. Ja jednak zdecydowałem zająć się w tym artykule trzema z nich, a to dlatego, że prawo rzymskie na pewnym etapie ich rozwoju dokonało ich fuzji, po prostu je utożsamiło. Tymi prawami dzierżawy wieczystej są: *ius in agro vectigali*, *ius perpetuum* i *ius emphyteuticum*.

Celem tego artykułu jest przedstawienie etapów procesu unifikacji tych praw dzierżawy wieczystej w prawie rzymskim. Przed tym jednak postaram się wypunktować istotne cechy poszczególnych praw dzierżawy, na końcu zaś przedstawić formalną identyfikację tych praw, w wyniku czego powstała jedna instytucja, która z pewnymi zmianami występuje w różnych prawach nowożytnych do dzisiaj.

Pragnę zaznaczyć, że wybrałem ten temat na artykuł do książki pamiątkowej ku czci śp. profesora Henryka Kupiszewskiego, ponieważ to właśnie On, w 1967 r., zainspirował mi problematykę badawczą, która mnie później zajmowała i znalazła wyraz w publikacjach, które w dalszym ciągu artykułu będę powoływał. Z zakresu tej właśnie problematyki jest temat obecnego artykułu.

I. Rodzaje prawa dzierżawy wieczystej

Jak już wspomniałem wyżej, interesują mnie w niniejszym artykule trzy rodzaje prawa dzierżawy wieczystej, wykształcone przez prawo rzymskie, które w rezultacie pod koniec rozwoju prawa rzymskiego stworzyły jedno prawo dzierżawy wieczystej. Chronologicznie pierwszym takim prawem było w Rzymie *ius in agro vectigali*.

1. *Ius in agro vectigali*

Zamierzam tu wyeksponować tylko istotne elementy właściwe temu prawu, nie wdając się w dyskusję nad kontrowersyjnymi zagadnieniami, które niewątpliwie wiążą się z tym prawem. Zainteresowanych tą problematyką odsyłam do wcześniejszych moich publikacji¹.

Z *lex coloniae Iuliae genitivae*² wynika, że *agri vectigales* nie były ziemią najlepszą. Według gromatyków³ na *agri vectigales* składały się tzw. *subsiciva*. Wiadomo zaś, że była to ziemia górzysta, nieżywna⁴, zatem nie nadająca się pod uprawę, lub do uprawy trudna. Nie znajdowała też chętnych nabywców czy dzierżawców.

Do kogo należały *agri vectigales*? Mamy trzy różne wypowiedzi na ten temat. Pierwsza pochodzi od Gaiusa, który pisze: *Veluti si qua res in perpetuum locata sit, quod evenit in praediis municipum, quae ea lege locantur, ut quamdiu vectigal praestetur* (etc.)⁵. Nie ma wątpliwości, że Gaius mówi tu o dzierżawie *agri vectigalis*. Otóż według tego jurysty *agri vectigales* należały do *municipes*, to jest obywateli *municipium*, czyli miasta mającego swój samorząd.

Autorem drugiej wypowiedzi jest Paulus, który informuje: *Agri civitatum alii vectigales, alii non, i necio dalej: Qui in perpetuum fundum fruendum conduxerunt a municipibus* (etc.)⁶. Według tego przekazu, nie tylko *municipes*, tzn. członkowie samorządnych gmin, wypuszczali w dzierżawę *agri vectigales*, ale również właścicielem tych gruntów były *civitates*, a więc także miasta, które nie miały własnego samorządu.

¹ W. Bojarski, *Ius in agro vectigali*, AUNC, Prawo XII, 1973, 57-68; idem, *Emfiteuza według prawa rzymskiego*, Toruń 1970, s. 43 i n. – tamże dalsza literatura.

² *Fontes iuris Romani anteiustiniani* (FIRA), t. I, Leges, ed. S. Riccobono, Firenze 1946, n. 21. Opierając się na tej ustawie, L. Mitteis, *Zur Geschichte der Erbpacht in Altertum*, (b.m.w.) 1901, stwierdza, że „die Vererbpachtung wird sich also auf die schlechtesten Bodenkategorien bezogen haben”, s. 20.

³ Zob. np. Hyginus, *De conditione agrorum*, (w:) *Die Schriften der römischen Feldmesse*, herausgegeben und erläutert von F. Blum e, K. Lachmann, und A. Rudorff, Berlin 1948, B. 1, s. 117.

⁴ *Ibid.*, s. 116: „In his igitur agris quaedam loca propter asperitatem aut sterilitatem non invenerint emptores”.

⁵ Gai 3, 145.

⁶ D. 6,3,1 (Paulus l. 21 ad edictum)

Krąg właścicieli *agri vectigales* był jednak znacznie szerszy, o czym świadczy wypowiedź Hyginusa⁷: *Vectigales autem agri sunt obligati, quidam r.p. R., quidam coloniarum aut municipiorum aut civitatum aliquarum, qui et ipsi plerique ad populum Romanum pertinent* (etc.), i dalej *Virginum quoque Vestalium et sacerdotum quidam agri vectigalibus redditi sunt locatim*. Z tego tekstu dowiadujemy się, że *agri vectigales* należały nie tylko do miast o własnym samorządzie (*municipia*) i do miast bez tego samorządu (*civitates*), ale również do państwa (*respublica populi Romani*), do osad założonych przez Rzymian na ziemiach przez nich podbitych (*coloniae*), wreszcie należały do westalek i kapłanów.

Dzierżawa *agri vectigalis* przeszła, jak zresztą wiele innych instytucji prawa rzymskiego, istotną ewolucję. Wyraźne są dwa jej etapy. Od Gaiusa⁸ dowiadujemy się, że była to *locatio conductio*, a zatem najem, zgodnie z tym, co powiedziałem wyżej – dzierżawa. Mieściła się więc w obrębie zobowiązań i chroniona była przez powództwa osobiste (*actiones in personam*), a konkretnie przez *actio locati* i *actio conducti*. Jak długo dzierżawca płacił należny czynsz – *vectigal*, pozostawał dzierżawcą.

Drugi etap ewolucji dzierżawy *agri vectigalis* znalazł wyraz w tekście Paulusa⁹: *Qui in perpetuum fundum fruendum conduxerunt a municipibus, quamvis non efficiantur domini, tamen placuit competere eis in rem actionem adversus quemvis possessorem, sed et adversus ipsos municipes*. Z wypowiedzi tej dowiadujemy się, że prawo przyznało dzierżawcy *agri vectigalis* ochronę rzeczową – *in rem actio*. Z tego zaś nietrudno wysnuć wniosek, że dzierżawa *agri vectigalis*, jeszcze w czasach Gaiusa mieszcząca się w obrębie prawa obligacyjnego, po około 50 latach, w czasach Paulusa, jest chroniona przy pomocy *actio in rem vectigalis*¹⁰, stała się prawem rzeczowym – *ius in agro vectigali*, a tym samym znalazła się w obrębie praw rzeczowych.

Ius in agro vectigali nie było własnością, a wektigalista nie był właścicielem, co wyraźnie stwierdza Paulus w cytowanym wyżej tekście: *quamvis non efficiantur domini*¹¹. Prawo to jednak było tak dalece rozległe, że bardzo zbliżało się do prawa własności. Świadczy o tym szeroki wachlarz uprawnień, szczególnie w zakresie ochrony *ius in agro vectigali*. Oprócz bowiem właściwej sobie *actio vectigalis in rem*, która mu służyła nawet przeciw właścicielowi tego gruntu, miał on do dyspozycji te wszystkie środki prawne,

⁷ Hyginus, op. cit., s. 116.

⁸ Gai 3, 145.

⁹ D. 6,3,1 (Paulus l. 21 ad edictum).

¹⁰ M. Kaser uważa, moim zdaniem niesłusznie, że *actio in rem vectigalis* pochodzi dopiero z okresu po fuzji tego prawa z *ius emphyteuticum* (*Die Typen der römischen Bodenrechte in der späteren Republik*, ZSS RA, 62, 1942, s. 34 i n.; szerzej na ten temat: W. Bojarski, *Ius...* cyt., s. 61 i n.

¹¹ D. 6,3,1 (Paulus l. 21 ad edictum). Jednak B. Biondi, uważa, moim zdaniem niesłusznie, że wektigalista był „in sostanza proprietario” (*Istituzioni di diritto romano*, Milano 1956, s. 310).

które przysługiwały właścicielowi *agri vectigalis*, a zatem: *actio finium regundorum*¹², *actio arborum furtim caesarum*, *actio aquae pluviae arcendae*¹³, *iudicium familiae erciscundae*¹⁴, *iudicium communi dividundo*¹⁵; miał również zapewnioną ochronę possessoryjną – w postaci interdyktów¹⁶. Ponadto wektigalista nabywał własność pożytków jak właściciel, zatem przez *separatio*, tzn. w chwili odłączenia ich od rzeczy macierzystej¹⁷. Mógł przenieść swoje prawo na drodze spadku, jak i poprzez legat¹⁸. Mógł je również oddać w zastaw¹⁹. Jedyнным obowiązkiem wektigalisty, o którym mówią źródła, było regularne płacenie przez niego czynszu, zwanego *vectigal*. Dopóki ten czynsz płacił, właściciel *agri vectigalis* nie mógł mu odebrać tego prawa, ani jego spadkobiercy, o czym wyraźnie mówią zarówno Gaius, jak i Paulus²⁰.

Co do okresu trwania dzierżawy *agri vectigalis*, gdy chodzi o republikę, informacji dostarcza nam *lex Coloniae Genetivae Iuliae*²¹ w postaci zakazu: *ne quis eos agros neve eas silvas vendito neve locato longius quam in quinquenium*. Z zestawienia tego tekstu z wypowiedziami gromatyków²² wynika, że chodzi tu o *agri vectigales* należące do państwa²³. Zatem na podstawie *lex Coloniae Genetivae Iuliae* należy stwierdzić, że nie wolno było wydzierżawiać *agri vectigales* na okres dłuższy, niż 5 lat. Natomiast dla okresu pryncypatu ważne są informacje Hyginusa oraz Gaiusa i Paulusa, według których dzierżawa *agri vectigales* trwała 100 i więcej lat, bądź po prostu była ona *perpetua*, tzn. wieczysta²⁴.

Ostatnim tekstem mówiącym o *vectigale praedium* jest konstytucja cesarza Dioklecjana i Maksymiana z 293 r.²⁵. W okresie bowiem dominatu państwo rzymskie przejęło grunty będące własnością miast i świątyń na swoją własność. Ziemie te państwo eksploatowało już na innej zasadzie. W źródłach tego okresu pojawia się instytucja prawna o nazwie *ius perpetuum*, będąca kontynuacją *ius in agro vectigali*.

¹² D. 10,1,4,9 (Paulus l. 23 ad edictum).

¹³ D. 47,7,5,2 (Paulus l. 9 ad Sabinum).

¹⁴ D. 10,2,10 (Ulpianus l. 19 ad edictum).

¹⁵ D. 10,3,7,1 (Ulpianus l. 20 ad edictum).

¹⁶ Wektigalista był to tzw. *possessor ad interdicta*; nie była to *possessio ad usucapionem*.

¹⁷ D. 22,1,25,1 (Iulianus l. 7 digestorum).

¹⁸ Gai 3,145; D. 6,3,3 pr. (Paulus l. 21 ad edictum); D. 30,71,5-6.

¹⁹ D. 13,7,16,2 (Paulus l. 29 ad edictum).

²⁰ Gai 3,145; D. 6,3,1 (Paulus l. 21 ad edictum).

²¹ FIRA, cyt., n. 21, s. 185.

²² Hyginus, op. cit., s. 117; Siculus Flaccus, ibid., s. 163.

²³ FIRA, cyt., n. 21, s. 185: „*quibus publice utantur*”.

²⁴ Gai 3,145; Paulus D. 6,3,1.

²⁵ C. 5,71,13. Na temat funkcji, jaką spełniało w Rzymie *ius in agro (fundo, praedio) vectigali*, zob. W. Bojarski, *Ius...* cyt., s. 65 i n.

2. *Ius perpetuum*

Przedmiotem *ius perpetuum* były *fundi rei privatae*. Z konstytucji cesarza Konstantyna²⁶ wynika, że *res privata* były to dobra korony cesarskiej, a nie prywatna własność cesarzy. Na własność korony cesarskiej składały się dobra skonfiskowane, majątki skazanych wyrokiem sądowym, dobra zwane *caduca*, tzn. ważne przekazane w testamencie, które jednak nie mogły być – z różnych powodów – nabyte przez osoby ustanowione, oraz te wszystkie dobra, które przechodziły na własność cesarzy z racji piastowania przez nich urzędu. Ponadto, w okresie dominatu, własnością korony cesarskiej stały się również dobra świątyni pogańskich, sekularyzowane przez cesarzy chrześcijańskich oraz ziemie miast, upaństwowione w IV w. Dobrami stanowiącymi *res privata* administrował najpierw *procurator rationis privatae*, potem *magister rei privatae*, w końcu *comes rei privatae*.

Ius perpetuum było to prawo dzierżawy wieczystej, a zatem czasowo nieograniczone. Było ono również dziedziczne. Wieczystemu dzierżawcy nie wolno było odebrać jego prawa bez zgody cesarza, o czym dowiadujemy się z zachowanych tekstów źródłowych²⁷.

Perpetuarius miał władzę nad niewolnikami należącymi do majątku, na którym miał prawo dzierżawy wieczystej, mógł ich wyzwać, mógł zwiększać ich liczbę, mógł powiększać ilość bydła²⁸.

Wieczysty dzierżawca mógł przenieść swoje *ius perpetuum* na drodze sukcesji, mógł je sprzedać, podarować lub alienować w inny sposób²⁹.

Te rozległe urawnienia mogły sugerować, że *perpetuarius* był właścicielem. Mogłyby za tym przemawiać również teksty, w których dzierżawcę wieczystego – *perpetuarius* przeciwstawia się najemcy – *conductor*. Co więcej, mamy dwie konstytucje cesarskie, w których *ius perpetuum* określono terminem *dominium*³⁰. Opierając się na tym wszystkim, niektórzy romanisci³¹ byli zdania, że *perpetuarius* był właścicielem – *dominus*.

Powyższe stanowisko, moim zdaniem, jest niesłuszne. Po pierwsze dlatego, że redaktorzy konstytucji cesarskich w okresie dominatu, w czasie obowiązywania tzw. prawa „wulgarnego”, stosowali terminy techniczne w bardzo wielu przypadkach nieprecyzyjnie. Jest to fakt powszechnie znany romanistom. Dlatego nie należy przykładać zbyt wiele wagi do określeń instytucji prawnych w tym okresie. Po drugie, obok tekstów źródłowych, w których

²⁶ Codex Theodosianus (CT), 11,27,1 (Imp. Constantinus A. ad Ablavium) z 13 V 315 r.; CT, 11,27,2 (idem A. Menandro) z 6 VII 322 r.; zob. C. Dupont, *La réglementation économique dans les constitutions de Constantin*, Lille 1963, s. 43 i n.

²⁷ D. 39,4,11,1 (Paulus l. 5 sententiarum); C. 11,71,2 (Imppp. Gratianus, Valentinianus et Theodosius AAA. ad Florum pp., 380-383).

²⁸ Zob. W. Bojarski, *Emfiteuza...*, cyt., s. 57 – tamże źródła.

²⁹ CT. 5,14,1; C. 11,66,1; 11,71,54.

³⁰ CT. 5,13,1; 5,13,4; C. 11,66,1; 11,66,2 pr.

³¹ Np. L. Mitteis, op. cit., s. 44; B. Biondi, op. cit., s. 309.

perpetuarius jest przeciwstawiony dzierżawcy – *conductor* lub spośród dzierżawców – *conductores* wykluczony, są konstytucje³², w których *perpetuarius* jest dzierżawcą – *conductor*. Po trzecie wreszcie, moim zdaniem, najważniejszym dowodem, że *perpetuarius* był dzierżawcą wieczystym, jest to, iż musiał on regularnie płacić czynsz – *pensio*, *canon*³³. Ten roczny czynsz był raz na zawsze ustalony i nie podlegał modyfikacjom³⁴, co miało duże znaczenie dla dzierżawcy wieczystego. *Perpetuarius* zobowiązany był płacić ten czynsz właśnie właścicielowi ziemi, na której miał on właśnie *ius perpetuum*. Obowiązek płacenia czynszu jest jedynym obowiązkiem wieczystego dzierżawcy, o którym mówią źródła. Nie znalazłem nawet wzmianki na temat obowiązku uprawy dzierżawionej ziemi, podobnie zresztą jak w przypadku *ius in agro vectigali*.

3. *Ius emphyteuticum*

W przeciwieństwie do *ius in agro vectigali* i *ius perpetuum*, które powstały i wykształciły się w Italii, *ius emphyteuticum* swoje korzenie miało w Grecji i w północnej Afryce³⁵. W Italii o *ius emphyteuticum*, inaczej o *emphyteusis*, dowiadujemy się z konstytucji cesarza Konstantyna (324-337), którego stosunek do emfiteutów był szczególnie przychylny³⁶. Świadczy o tym szereg konstytucji przez niego wydanych, które z kolei dowodzą, że ta długoterminowa dzierżawa była już szeroko za jego panowania stosowana.

Na początku, przedmiotem *ius emphyteuticum* były grunty należące do prywatnego majątku cesarza – *patrimonium principis*. Ziemie te często leżały odłogiem. Bowiem w czasie wielkiego kryzysu – także w rolnictwie, jaki panował w czasie dominatu w Rzymie, nie tylko drobni i średni właściciele, ale również kolonowie i dzierżawcy uciekali z dotychczasowych miejsc pracy do miast. Wieś się wyludniała, ponieważ skargi wieśniaków nie były uwzględniane przez urzędników cesarskich. Ziemie należące do *patrimonium principis* były oddawane w *ius emphyteuticum* – dzierżawę długoterminową i dziedziczną w zamian za czynsz – *canon* podlegający zmianom. Wdzierżawiający bowiem te grunty – *procurator patrimonii principis* mógł co jakiś czas – początkowo prawdopodobnie co 5 lat – podnieść czynsz na licytacji, a dzierżawca, inaczej emfiteuta, mógł się nie zgodzić na tę podwyżkę; wówczas tracił swoje prawo. Emfiteuta miał zatem prawo rzeczowe i dziedziczne, ale nie wieczyste, chyba że zgodził się płacić podwyższony czynsz³⁷.

³² CT. 10,3,4; C. 11,59,6; 11,71,3; CT. 14,3,19; 1,11,1; 10,3,5; C. 11,71,3 i 6.

³³ CT. 7,7,2; C. 11,61,1 pr.; CT. 5,14,4; C. 11,66,2 pr. i 2.

³⁴ D. 50,1,21,7; C. 11,71,2; 11,66,2 pr.

³⁵ Szerzej na ten temat W. B o j a r s k i, *Emfiteuza...* cyt., s. 23 i n.

³⁶ Por. C. D u p o n t, op. cit., s. 44.

³⁷ Zob. W. B o j a r s k i, *Prawo rzymskie*, Toruń 1994, s. 146.

Ius emphyteuticum w konstytucjach cesarza Konstantyna ma cechy kontraktów emfiteutycznych greckich. Dzierżawca zobowiązany jest uprawiać dzierżawioną ziemię, a co najmniej jej nie pogarszać, ma obowiązek płacić regularnie czynsz i podatek łącznie z ciężarami nadzwyczajnymi – *onera extraordinaria*, od których zresztą Konstantyn zwolnił emfiteutów, gdy chodzi o czynsz, to w pierwszych latach dzierżawy emfiteuta był zwolniony od jego płacenia, żeby mógł się zagospodarować³⁸.

Udzielona dyspensa od *onera extraordinaria* nie jest jedynym przejawem faworyzowania przez Konstantyna emfiteutów. Konstytucją z 321 r.³⁹ cesarz zezwala, w przypadku gdy jest kilku emfiteutów na jednym gruncie emfiteutycznym, na płacenie świadczeń przez każdego indywidualnie. W konstytucji z 325 r.⁴⁰ cesarz wyraża zgodę, w sytuacji kiedy jeden emfiteuta posiada więcej gruntów emfiteutycznych i są one rozrzucone w rozmaitych miejscach, na równoczesne wypełnienie świadczeń z każdego gruntu. W konstytucji z 319 r.⁴¹ Konstantyn bierze w obronę emfiteutów prowincji Afryki przed kolonami; ci bowiem, *praeter consuetudinem*, samowolnie zawłaszczali ziemię, której nie uprawiali, i samowolnie korzystali z wody, która należała do emfiteutów; cesarz postanawia, że odtąd prawo do wody i władza nad nią mają należeć do emfiteutów; kolonom zaś należy udostępnić tylko tyle wody, ile potrzebują do uprawy roli⁴². Od cesarza Konstantyna pochodzi jednak również jedno ograniczenie dotyczące emfiteutów. Mianowicie konstytucją z 325 r.⁴³ postanawia on, że w przypadku podziału ziemi między licznych emfiteutów nie należy rozbijać rodzin niewolniczych; jeżeli zachodzi potrzeba zabrania niewolnika przez innego emfiteutę, zabierający winien dać zastępczego.

Reasumując, należy stwierdzić, że *ius emphyteuticum* w pierwszej połowie IV w. było rzeczowym prawem do dzierżawy długoterminowej, prawem dziedzicznym, z którym łączył się obowiązek regularnego płacenia czynszu i innych świadczeń, przy czym czynsz podlegał w trakcie licytacji podwyższeniu; przedmiotem *ius emphyteuticum* były ziemie prywatne cesarza, wchodzące w *patrimonium principis*, zwane w źródłach *fundi patrimoniales seu (vel) emphyteutica*.

II. Etapy procesu asymilacji *ius perpetuum* i *ius emphyteuticum*

Asymilacja odnosiła się do dwóch rzeczy: czynszu i ziemi. Dotąd wektigalista i *perpetuarius* płacili niezmienny, stały czynsz, natomiast czynsz emfiteutyczny podlegał zmianom; skutek asymilacji również emfiteuta płacił czynsz stały.

³⁸ W. B o j a r s k i, *Emfiteuza...*, cyt., s. 63.

³⁹ CT. 11,19,1 (*Imp. Constantinus A. ad Dometium Dracontium*).

⁴⁰ CT. 12,6,2 (idem *A. ad Eufrasium Rationalem trium Provinciarum*); C. 10,72,1.

⁴¹ C. 11,63,1 (*Imp. Constantinus A.*).

⁴² Zob. W. B o j a r s k i, *Emfiteuza...*, s. 64.

⁴³ CT. 2,25,1 (*Imp. Constantinus A. Gerulo Rationali trium Provinciarum*).

Przedmiotem *ius perpetuum* były grunty należące do majątku korony cesarskiej – *res privata*, natomiast ziemie emfiteutyczne wchodziły w skład prywatnego majątku cesarskiego – *patrimonium principis*. Wskutek asymilacji przedmiotem *ius perpetuum* mogły być także *fundi patrimoniales*, a przedmiotem *ius emphyteuticum* również *fundi rei privatae*.

1. *Certum vectigal annuum*

Pierwszym aktem prawnym, który ustawowo – bowiem w praktyce zaczął się wcześniej – rozpoczyna proces asymilacji *ius perpetuum* i *ius emphyteuticum*, była konstytucja cesarza Walentyniana i Walensa z 29 VII 364 roku⁴⁴; oto jej tekst: *Emphyteutica praedia, quae senatoriae fortunae viris, praeterea variis ita sunt per principes veteres elocata, ut certum vectigal annuum ex his aerario penderetur, cessante licitatione, quae recens statuta est, sciat magnifica auctoritas tua a priscis possessoribus sine incremento licitandi esse retinenda ita, ut quaecumque in commissi fortunam inciderint ac pleno dominio privatis occupationibus retentantur a Leontii et Sallustii consulatu, ius pristinum rursus adgnoscant.*

O tej *lex divi Valentiniani*⁴⁵ powiedziano⁴⁶, że miała ona *die epochale Bedeutung*. Na *lex divi Valentiniani* będą się powoływali następni cesarze.

Na czym dokładnie polegało znaczenie tej konstytucji? Przede wszystkim na tym, że ustawa ta zniosła licytację (*cessante licitatione*), która była, jak już wiemy, praktykowana przy oddawaniu prywatnej ziemi cesarskiej w emfiteuzę. Następnie, zabroniła ona podnoszenia czynszu w czasie licytacji (*sine incremento licitandi*), co było praktykowane i w rezultacie sprawiało, że *ius emphyteuticum* nie było prawem rzeczowym wieczystym. Według tej ustawy czynsz, do płacenia którego emfiteuci są zobowiązani, ma być od tej pory stały (*certum vectigal annuum*), jak to zresztą było w przypadku *ius perpetuum*, a jeszcze wcześniej – *ius in agro vectigali*. W ten sposób faktycznie krótkoterminowa emfiteuza upodobniła się do dzierżawy wieczystej, jaką było *ius perpetuum* i, przed nim, *ius in agro vectigali*.

Treść tej ustawy powtarza się w konstytucjach późniejszych. Już w następnym roku ci sami cesarze – Walentynian i Walens – wydają konstytucję⁴⁷, na mocy której nie wolno emfiteucie odbierać posiadania, nawet jeżeli osoba trzecia proponuje licytację, lecz należy je pozostawić dotychczasowemu posiadaczowi i jego następcy – również w przypadku uzyskania przeciw emfiteucie reskryptu cesarskiego. W konstytucji z 368 r.⁴⁸, tychże samych cesarzy, uwalnia się emfiteutów od *commissi metus*, czyli od bojaźni przed

⁴⁴ CT. 5,15,15.

⁴⁵ CT. 10,3,3 (380 r.).

⁴⁶ L. M i t t e i s, op. cit., s. 49, 64 i n.

⁴⁷ C. 11,62,3.

⁴⁸ C. 11,62,4.

utrata ich prawa na rzecz skarbu państwa⁴⁹, której podlegali. Emfiteuta bowiem mógł utracić swoje prawo w przypadku zaistnienia *vitium commissi*. Konstytucja Walentyniana i Walensa z 12 IX 364 r.⁵⁰ stanowi: *Nequaquam emphyteuticos fundos ante commissi vitium ad alterum transire debere sancimus*. Zatem cesarze postanawiają, że nie wolno zabierać emfiteutom ich gruntów i oddawać innym, jeżeli nie zachodzi *commissi vitium*. Według innej konstytucji tychże cesarzy, wydanej w kilka lat później⁵¹, jeśli zaistniało *vitium commissi*, należy się poradzić cesarza co do ewentualnej licytacji i podwyższenia czynszu, co, jak już wiemy, cesarz wcześniej zniósł; bez zgody cesarza na wysokość czynszu, prawo nowego emfiteuty (w konstytucji określone niefortunnie jako *dominium*) nie będzie skuteczne, nie uzyska *perpetuae firmitatis robur*. Na mocy konstytucji cesarza Walensa, Gracjana i Walentyniana z 377 r.⁵² ci, którzy otrzymali *a peraequatore vel censitore* grunt patrymonialny, zabrany kolonom lub emfiteutom, mają go posiadać *perpetuo atque inconcusso iure*. Wreszcie godzi się zacytować konstytucję cesarzy Gracjana, Walentyniana i Teodozjusza z 22 VII 380 r.⁵³: *Secundum legem divi Valentiniani, quae semel conductas possessiones nulla ad alios constituit ratione transferri, nullum priorem conductorem a secundo patiaris excludi, sed penes eos iugem permanere iubeas possessionem, quos priore conductionis iure eandem meruisse constiterit*. Zatem, według ustawy Walentyniana, raz oddane w emfiteuzę *possessiones* w żadnym wypadku nie mogą być odjęte dotychczasowemu emfiteucie i oddane innemu. Trwałość więc, wieczystość emfiteutycznego prawa łączy się z *lex divi Valentiniani*. I na tym właśnie polega epokowe znaczenie tej konstytucji. Cesarze nie powołują się w tym względzie na jakiś dokument starszy. Konstytucja cesarzy Walentyniana, Teodozjusza i Arkadiusza z 16 VII 393 r.⁵⁴ znowu powtarza treść ustawy Walentyniana, że raz oddane w emfiteuzę grunta patrymonialne nie powinny być zabrane.

2. *Fundi patrimoniales i fundi rei privatae*

Proces asymilacji *ius emphyteuticum* i *ius perpetuum* miał szerszy zakres, dotyczył bowiem także przedmiotu tych praw rzeczowych. Z konstytucji

⁴⁹ „*Commissum*” to – według H. G. Haumann – E. Seckle, *Handlexikon zu den Quellen des römischen Rechts*, Jena 1907 (przedruk 1926), s. 81, sub verbo: *committere*, „das Verfallen an den Staatsschatz, Konfiskation, insb. wegen Zollübertretung”; według T. Dydyńskiego *Słownika łacińsko-polski do źródeł prawa rzymskiego*, Warszawa 1883 – „zabranie na rzecz skarbu mianowicie w razie niepłacenia cła”. Termin *commissum* występuje w źródłach rzymskich w rozmaitych połączeniach: *quaestio commissi* (C. 4,61,1), *metus commissi* (CT. 3,30,5), *commissi vitium* (CT. 5,15,16 i 18), *poena commissi* (C. 4,61,3), *commissi fortuna* (CT. 5,15,15).

⁵⁰ CT. 5,15,16.

⁵¹ CT. 5,15,18.

⁵² C. 11,62,5.

⁵³ CT. 10,3,3.

⁵⁴ CT. 5,14,32.

cesarzy Gracjana, Walentyniana i Teodozjusza z 386 r.⁵⁵ wynika, że przedmiotem emfiteuzy mogą być nie tylko *fundi patrimoniales* będące prywatną własnością cesarzy, ale również *fundi rei publicae*, tzn. stanowiące własność korony cesarskiej, inaczej *fundi rei privatae*. Z kolei ziemie patrymonialne stają się przedmiotem *ius perpetuum* na mocy konstytucji cesarzy Walentyniana, Teodozjusza i Arkadiusza z 30 VII 393 r.⁵⁶: *Ius emphyteuticum, quo iuris patrimonialis vel rei publicae praedia possessoribus sunt adjudicata perpetuariis, ita inconcussum cum nostris tum maiorum nostrorum iussibus esse retinemus, ut, quod semel traditum fuerit, nec a nobis umquam possit nec ab alio aliis possidentibus occupare*. Należy zauważyć, że na mocy tej konstytucji z jednej strony grunty patrymonialne stają się przedmiotem *ius perpetuum*, z drugiej zaś nie pierwszy to już raz zaakcentowano wieczystość *ius emphyteuticum*.

Podobnie, *ius perpetuum* zostało rozciągnięte na grunty patrymonialne w konstytucji Arkadiusza i Honoriusza z 395 (?) r.⁵⁷: *Evidenter atque absolute iubemus, ne fundi ad patrimonium nostrum pertinentes, seu conductionis titulo seu perpetuo iure teneantur etc.* Konstytucja tychże cesarzy z 398 r.⁵⁸ jeszcze bardziej precyzuje i konkretyzuje zakres przedmiotu *ius perpetuum*: *Qui praedia patrimonialia et emphyteutica, privarum quoque rei perpetuo iure retinent etc.* W *ius perpetuum* zatem mogą być oddane nie tylko grunty stanowiące własność korony cesarskiej, nie tylko grunty wchodzące w skład prywatnej własności cesarza, ale także ziemie emfiteutyczne, które zresztą także były częścią składową *paatrimonium principis*. Wreszcie w konstytucji cesarzy Honoriusza i Teodozjusza z 423 r.⁵⁹ czytamy: (...) *etiam in largitionalibus titulis et emphyteuticis rei publicae praediis etc.* Wynika z tego, że grunty korony cesarskiej – *res privata*, które początkowo były przedmiotem tylko *ius perpetuum*, na przełomie IV i V w. stały się przedmiotem także *ius emphyteuticum*.

3. Formalna identyfikacja *ius in agro vectigali*, *ius perpetuum*, *ius emphyteuticum*

Stopniowa asymilacja rzeczowych praw wieczystych w Rzymie zakończyła się utożsamieniem ich w prawie justyniańskim. Nastąpiła identyfikacja *ius emphyteuticum* i *ius in agro vectigali*. Widać to szczególnie wyraźnie w Digestach⁶⁰: *sed et qui vectigalem, id est emphyteuticum, agrum possidet, possessor intellegitur*. Nie ulega wątpliwości że wyrażenie: *id est emphyteuticum* jest interpolacją kompilatorów justyniańskich. Autentyczny

⁵⁵ C. 11,62,7.

⁵⁶ CT. 5,14,33.

⁵⁷ CT. 11,16,20.

⁵⁸ CT. 11,19,4.

⁵⁹ CT. 11,28,14.

⁶⁰ D. 2,8,15,1 (Macer l. 1 de appellationibus).

bowiem tekst Macera z księgi pierwszej *de apellationibus* nie zawierał tego wyrażenia.

Identyfikacja *ius in agro vectigali* i *ius emphyteuticum* jest widoczna również na innym miejscu Digestów⁶¹: *si ager vectigalis, id est emphyteuticarius, petatur*. Także tutaj wyrażenie: *id est emphyteuticarius* jest dziełem kompilatorów.

Podobnie, jako jedną instytucję, potraktowali kompilatorzy *ius in agro vectigali* i *ius emphyteuticum* w Instytucjach justyniańskich⁶².

Kompilatorzy justyniańscy również utożsamili definitywnie *ius emphyteuticum* i *ius perpetuum*. W Kodeksie justyniańskim⁶³ bowiem czytamy: *Ad palatinorum curam et rationalium officia omnium rerum nostrarum et totius perpetuarii, hoc est emphyteuticarii, iuris exactio revertatur*. To co tu zacytowałem i co stanowi całość w Kodeksie justyniańskim jest tylko fragmentem konstytucji cesarza Arkadiusza i Honoriusza z 23 XII 397 r. zawartej w Kodeksie teodozjańskim⁶⁴; otóż nie ma tam wyrażenia: *hoc est emphyteuticarii*; a zatem jest to interpolacja kompilatorów justyniańskich.

III. Rezultat unifikacji praw dzierżaw wieczystych: emfiteuza justyniańska

Kompilatorzy justyniańscy poświęcili emfiteuzie tytuł: *de emphyteutico iure*, w księdze 4 Kodeksu justyniańskiego. Umieszczone są w nim 4 konstytucje: jedna cesarza Zenona (474-491) i 3 cesarza Justyniana (527-565). Wszystkie one dotyczą emfiteuzy świeckiej, tzn. emfiteuzy, której przedmiotem były ziemie osób świeckich – cesarzy i osób prywatnych. Oprócz tej emfiteuzy była jeszcze emfiteuza kościelna, tzn. emfiteuza, której przedmiotem były ziemie instytucji kościelnych. Tej właśnie emfiteuzie poświęcił cesarz Justynian w 530 r. 2 konstytucje i 3 nowele: 7 z 535 r., 55 z 537 r. i 120 z 544. Do emfiteuzy kościelnej Justynian nawiązał jeszcze w noweli 131 z 545 r. i w noweli 123 z 546 r.

1. Emfiteuza świecka

Konstytucja cesarza Zenona z około 480 r.⁶⁵ rozstrzyga istniejący od czasu jurystów klasycznych – Gaiusa⁶⁶ i Paulusa⁶⁷ – problem: *ius in agro vectigali* stanowi *emptio venditio* czy *locatio conductio*. Cesarz Zenon stwierdza, że *ius emphyteuticarium* nie jest ani kontraktem kupna ani kontraktem najmu, lecz jest *ius tertium* – prawnym i ważnym kontraktem, odrębnym od dwu wyżej

⁶¹ D. 6,3 rubr.

⁶² I. 3,24,3.

⁶³ C. 1,33,2.

⁶⁴ CT. 1,11,1.

⁶⁵ C. 4,66,1 (476-484 r.).

⁶⁶ Gai 3,145.

⁶⁷ D. 6,3,1.

wymienionych, mającym własną treść i definicję, którego wszystkich warunków, między kontrahentami uzgodnionych i spisanych, należy bezwzględnie przestrzegać *firma illibataque perpetua stabilitate*. Tak więc Zenon rozwiązał problem, ale wiele pozytywnego o emfiteuzie nam nie powiedział. Stąd Guarino⁶⁸ napisał, że cesarz spór rozstrzygnął *modo salomonico*. Cornil⁶⁹ jest zdania, że rozstrzygnięcie cesarza *ne change rien au caractère du droit d'emphytéose*. Według zaś Marezolla⁷⁰ cesarz stworzył zupełnie nowy kontrakt tylko *dem Namen nach, der Sache nach* wprowadził jedynie modyfikację łącząc w nim elementy dwóch kontraktów konsensualnych.

Pierwsza konstytucja cesarza Justyniana z 529 r.⁷¹ poświęcona jest warunkom utraty emfiteuzy. Jeżeli emfiteuta nie płacił czynszu – *pensio*, nie przedłożył kwitów – *apochae* wykonania świadczeń, wolno go pozbawić jego prawa. Cesarz jednak zabrania właścicielom ziemi emfiteutycznej podstępno działania na szkodę emfiteutów.

Druga konstytucja Justyniana z 530 r.⁷² dotyczy alienacji emfiteuzy. Jeżeli w dokumencie emfiteutycznym jest specjalna klauzula, należy ją zachować, jeśli nia ma, wówczas emfiteucie nie wolno bez zgody właściciela ani sprzedać melioracji – *emponemata*, ani przenieść emfiteuzy. Powinien on pisemnie zawiadomić właściciela o swoich zamiarach i o tym, jaką cenę jest zdecydowany przyjąć od nabywcy. Jeśli właściciel nie skorzysta z prawa pierwokupu – *ius protimeseos*, emfiteuta może sprzedać swoje prawo bez jego zgody. Właściciel ma prawo do 1/50 części ceny lub wartości w inny sposób alienowanego przedmiotu.

Trzecia Konstytucja Justyniana z 531-534 r.⁷³ mówi o utracie emfiteuzy wskutek niepłacenia regularnie czynszu.

2. Emfiteuza kościelna

W pierwszej konstytucji z 530 r.⁷⁴ Justynian zabrania alienacji dóbr kościelnych, nieważnia już dokonane i zakazuje kościołom wydzierzawiania na dłużej niż 20 lat. Rzeczy kościelne należy oddawać w emfiteuzę tylko osobom bogatym *propter restitutionem pristini status* i nie na dłużej niż do końca życia emfiteuty i dwu jego kolejnych sukcesorów. Jeśli by emfiteuta pogorszył stan ziemi, traci emfiteuzę i musi zapłacić odszkodowanie.

Druga konstytucja Justyniana z 530 r.⁷⁵ zawiera zakaz dla notariuszy

⁶⁸ A. Guarino, *Diritto privato romano*, Napoli 1958, s. 442.

⁶⁹ G. Cornil, *Droit romain*, Bruxelles 1921, s. 620.

⁷⁰ T. Marezoll, *Ueber die äussere Form des emphyteutischen Contractes*, Zeitschrift für Civilrecht und Prozess, 2, 1829, s. 363.

⁷¹ C. 4,66,2.

⁷² C. 4,66,3.

⁷³ C. 4,66,4.

⁷⁴ C. 1,2,24.

⁷⁵ C. 1,2, (25).

brania rzeczy kościelnych w dzierżawę zwykłą, emfiteuzę lub też *alio modo* zarówno bezpośrednio, jak i *per interpositam personam*.

W noweli 7 z 535 r. cesarz Justynian zabrania wszystkim instytucjom kościelnym stosowania emfiteuzy wieczystej. Zezwala natomiast na emfiteuzę czasową – nie może ona jednak trwać dłużej niż do końca życia emfiteuty i jego dwóch kolejnych dziedziców. Jeżeli emfiteuta nie ma dziedziców, to po jego śmierci kontrakt emfiteuzy się rozwiązuje. Nie wolno obniżać czynszu więcej niż o szóstą część pierwotnie ustalonego. Niepłacenie czynszu przez 2 lata – w przypadku emfiteuzy świeckiej trzy lata – powoduje utratę przez emfiteutę prawa do zwrotu kosztów dokonanych melioracji. Utratę emfiteuzy powoduje również pogorszenie stanu przedmiotu emfiteuzy; emfiteutę należy zmusić do przywrócenia pogorszonej rzeczy (budynku, gruntu) do stanu pierwotnego; obowiązek ten ciąży na nim oraz na jego dziedzicu; obowiązany jest on do zapłacenia zaległych świadczeń. Przedmiotem emfiteuzy czasowej mogły być: domy, ogrody, grunty wiejskie i podmiejskie, ruiny spowodowane przez ogień, trzęsienie ziemi lub jakkolwiek inną przyczynę, dalej rzeczy, które uległy zniszczeniu i *in pavimento iacent*, a nawet *purae ruinae*, gdzie nie było żadnego budynku ani *materiae iacentis* (sic!). Dla uniknięcia oszustwa przy oddawaniu tego rodzaju rzeczy w emfiteuzę Justynian żądał zachowania formalności, a więc określenia wysokości czynszu przez zaprzysiężonych biegłych – *mechanici aut architecti*, dokonania inspekcji miejsca, sporządzenia dokumentu – *emphyteutica conscriptio*, w którym określano szczegółowe warunki. Justynian nakazuje ustalenie kar w kontrakcie za świadome i dobrowolne naruszenia jego ustawy.

W noweli 55 z 537 r. cesarz Justynian ogranicza bezwzględny zakaz stosowania emfiteuzy wieczystej do *ecclesia maior* w Konstantynopolu; inne instytucje kościelne mogą oddawać swoje rzeczy w emfiteuzę wieczystą sobie nawzajem, nie zaś osobom świeckim, prywatnym.

Nowela 120 z 544 r. zawiera – informuje o tym sam jej autor – wszystkie przepisy poprzednich ustaw dotyczących emfiteuzy rzeczy kościelnych. Są w niej jednak pewne uściślenia i bardziej szczegółowe przepisy dotyczące zwłaszcza czynszu emfiteutycznego, a także formy zawierania kontraktu emfiteutycznego. Jest również jedna rzecz nowa i to wielkiej wagi. Mianowicie Justynian powtarzając swój przepis z noweli 55, zezwalający kościołom oraz innym instytucjom kościelnym na stosowanie emfiteuzy wieczystej, nie powtarza podanych tam warunków, że emfiteuzę można praktykować tylko między instytucjami kościelnymi, a nie wolno oddawać rzeczy kościelnych w emfiteuzę osób prywatnych. Tym samym, milcząco, cesarz na to pozwala. W ten sposób Justynian niejako zrównuje emfiteuzę kościelną z emfiteuzą świecką – przy zachowaniu oczywiście pewnych odrębności tej pierwszej, zwłaszcza gdy chodzi o czynsz oraz formalności przy zawieraniu kontraktu emfiteutycznego.

Jeszcze w dwóch nowelach cesarz Justynian powraca do emfiteuzy kościelnej. W noweli 131 z 545 r. zabrania heretykom brania w emfiteuzę nieruchomości kościelnych⁷⁶.

Według noweli 123 z 546 r. administratorzy kościołów i klasztorów mogą wziąć w emfiteuzę ziemię przylegającą do tych budynków, gdy wyrażą na to zgodę wszyscy duchowni danego kościoła lub zakonnicy danego klasztoru. Poza tym poszczególni duchowni mogą wziąć w emfiteuzę ziemię należącą do ich kościołów, jednak za zgodą biskupa i ekonoma.

3. Wkład cesarza Justyniana w regulację emfiteuzy

Gdy chodzi o wkład Justyniana w ukształtowanie emfiteuzy świeckiej, to, moim zdaniem, nie jest on duży. Emfiteuza bowiem uformowana została niemal całkowicie już przed panowaniem Justyniana. Przed nim również nastąpiła asymilacja *ius emphyteuticum*, *ius in agro vectigali* i *ius perpetuum*. Utożsamienie tych praw w kompilacji justyniańskiej było już tylko formalnością. Podobnie w kwestii zarówno natury kontraktu jak i prawa emfiteutycznego wypowiedział się przed Justynianem cesarz Zenon. Justynian w tym zakresie nie wniósł nic nowego. Wprowadził jednak Justynian nowe elementy, które precyzują pewne kwestie związane z emfiteuzą. Dotyczą one, między innymi, przeniesienia emfiteuzy *inter vivos*, jak również przyczyn jej utraty. W pierwszym przypadku Justynian postanawia, że emfiteuta traci swoje prawo, jeśli przez 3 lata nie płaci czynszu albo nie wywiązuje się z innych swoich zobowiązań. W drugim przypadku cesarz dopuszcza alienację zarówno emfiteuzy, jak i samych melioracji; wymaga, by emfiteuta uzyskał zgodę właściciela gruntu na sprzedaż emfiteuzy, przyznaje właścicielowi prawo pierwokupu, ustala wysokość opłaty w sytuacji, kiedy właściciel z tego prawa nie skorzystał.

Gdy chodzi o emfiteuzę kościelną, wkład Justyniana jest wielki i niemal wyłączny. Poprzednicy Justyniana w zasadzie nie zajmowali się emfiteuzą kościelną; rola bowiem, jaką w tej materii odegrali cesarze Leon I (457-474) i Anastazjusz (491-518) jest nikła⁷⁷. Dopiero normy Justyniana uregulowały, i to niemal w najdrobniejszych szczegółach, stosowanie emfiteuzy przez kościoły i inne instytucje kościelne. Wprawdzie Justynian również i teraz nie zadał sobie trudu, by określić naturę emfiteuzy, unormował jednak wszystkie inne kwestie. Wydał przepisy dotyczące zawierania kontraktu emfiteutycznego i ustalił jego formę, zarządzając, między innymi, sporządzenie dokumentu oraz nakazując złożenie przysięgi, że ustanowienie emfiteuzy nie będzie ze szkodą dla kościoła; wskazał prawa i obowiązki stron, określił czas trwania emfiteuzy. Podał wreszcie przyczyny ustania emfiteuzy, skracając trzyletni okres zalegania z płaceniem czynszu przez emfiteutę świecką do

⁷⁶ Szerzej W. Bojarski, *Emfiteuza...*, cyt., s. 80.

⁷⁷ Ibidem, s. 76.

2 lat oraz dodając nową przyczynę utraty jego prawa – deteriorację nieruchomości. Ustawodawstwo cesarza Justyniana dotyczące stosowania emfiteuzy przez instytucje kościelne stało się podstawą przepisów prawa kanonicznego w tej materii.

Zakończenie

Emfiteuza odegrała wielką rolę w państwie rzymskim, ponieważ była korzystna zarówno dla emfiteutów, jak i właścicieli⁷⁸. Przetrwiała ona to państwo i nadal była praktykowana w wielu krajach – także w Polsce⁷⁹. Również obecnie ma ona, z mniejszymi lub większymi modyfikacjami, zastosowanie w wielu krajach⁸⁰.

Unification des droits des baux perpétuels

Après une introduction, l'auteur présente *l'ius in agro vectigali*, *l'ius perpetuum* et *l'ius emphyteuticum*, en exposant leurs traits caractéristiques. Ensuite, il montre une assimilation successive des droits dans les constitutions impériales du Bas-Empire et l'identification dans les compilations de Justinien. Enfin, l'auteur présente l'emphytéose justinienne comme un résultat de l'unification des droits en montrant la réception et l'actualité de celle-ci dans beaucoup de pays.

⁷⁸ Zob. W. Bojarski, *Fonction et importance de l'emphytéose romaine*, AUNC, Prawo XIII, 1975, s. 3 i n.

⁷⁹ Zob. W. Bojarski, *Zarys pojustyniańskich dziejów emfiteuzy*, ZNUMK, Prawo XI, 1972, s. 45 i n.

⁸⁰ R. Feenstra, *L'emphytéose et le problème des droits réels*, (w:) La formation storica del diritto moderno in Europa. Atti del terzo Congresso Internazionale della Società Italiana di storia del diritto, vol. III, Firenze 1977, s. 1295 i n.; odnośnie do emfiteuzy w prawie Kanady, zob. F. Frenette, *De l'emphytéose*, (Montréal) 1983, s. 3 i n.